

Notulen commissievergadering Ruimtegebruik en Leefomgeving

Datum vergadering: 10 september 2024, 19.30u

Aanwezig

Commissieleden: A.M. Boer, F.B. van den Bosch-Pleijter, A. Heddema, W. van der Horst, H.G.P. Kemp, J.T. de Nooijer (voor K. van de Put), L.M. van Oene, D.J.P. Post, B. van Putten, W.J. Sanders, G. Scholten (voor W. van der Horst), B. van der Velde, G. Vlieger, H. Wijnne

Voorzitter: W-H. Peggeman

Commissiegriffier: J. Tabak

Notulist: R.H. Huisman-Geertsma

College: B. Engberts en B. Flier (wethouders)

Ambt. onderst. G. Zielhuis, B. Schakelaar, J.W. van Hoorn, C. Plender, S. Keijzer, M. Emming, H. Veldhuis (BügelHajema)

Tevens aanwezig: P. Lensselink (gemeentesecretaris)

Insprekers: 5

Publiek: 20

Afwezig

Commissie: J. Hofmeijer, K. van de Put

01. Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

02. Vaststelling van de agenda

De voorzitter kondigt aan dat er een agenderingsverzoek is, inzake het ongewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan buitengebied Molenpad 6 en 6a. Deze komt als punt 03a op de agenda.

03. Voorstel: gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Wezep, Jongerenhuisvesting Mariënrade

Insprekers

Mevrouw B. Hanekamp namens de bewoners van 'Zuyderzeestaete' (zie bijlage).

De heer Boer vraagt of mevrouw ook problemen heeft met de huidige parkeersituatie.

Mevrouw Hanekamp antwoordt dat ze op privéterrein er geen last van heeft, maar bij de Aldi staat het vaak vol. Ze weet niet waar de auto's moeten blijven die er straks extra bij komen.

Eerste termijn

De heer Boer heeft de volgende vragen aan de wethouder. Ten eerste zag hij dat de hoogte van de gebouwen op dit moment 10 meter is, er is een aanvraag van 11 meter. Waarom wordt hiervan afgeweken? Op de plattegrond is het nieuwe jongerengebouw zeer dicht op de Brinkhof getekend. Normaal gesproken hoort er een afstand van 5 meter tussen te zitten. Op de plattegrond zijn de meters niet goed zichtbaar, maar er moet wel een veilige afstand gehouden worden tussen de gebouwen in geval van calamiteiten. De opmerkingen van mevrouw Hanekamp over de parkeerproblematiek vindt hij terecht. Waarom moet een projectontwikkelaar die ook sociale huurwoningen moet meebouwen, wel aan de verplichtingen voldoen en de woningcorporatie niet? Is dit goed onderbouwd, zodat er geen bezwaar gaat naar de Raad van State? Hij juicht de huisvesting van jongeren van harte toe, maar wil wel dat het goed onderbouwd is naar de naaste burens, zodat er in de toekomst een goede en gemoedelijke woonsfeer aanwezig is.

De heer Post interrumpeert. Hij weet dat de heer Boer een buurman is. Hij vraagt zich af wat zijn stem hier in kan zijn als vertegenwoordiger van ABO.

De heer Boer zegt dat als dit aan zijn terrein zou grenzen, de heer Post gelijk zou hebben. Maar dit is aan de andere kant van het plein en hij heeft er zelf verder geen zeggenschap over.

De heer Flier moet het antwoord over de elfmetergrens schuldig blijven en komt er schriftelijk op terug.

Naar de afstand tussen de gebouwen is gekeken, er is nader onderzoek naar gedaan door de VNOG (brandweer Veiligheidsregio). Wat hen betreft is er geen sprake van een onveilige situatie.

De heer Boer vraagt of dit ook geldt voor de brandweereisen? Vijf meter afstand is het minimum. Is dat hier zo?

De heer Flier zegt dat dit verdere toetsen zijn die bij de vergunningverlening gecheckt zullen worden. Het gaat nu nog om de bestemming. Over de parkeerproblematiek: er is meerdere keren onderzoek gedaan, op verschillende tijdstippen. Een aantal keren per jaar staat het vol. Bijvoorbeeld bij kerkdiensten in het Noorderlicht gecombineerd met een activiteit in de Brinkhof. Dat is van beperkte duur. Het college vindt dit niet opwegen tegen een belangrijk initiatief als deze huisvesting.

De heer Boer hoopt niet dat het onderzoek tijdens de vakantieperiode gedaan is. Als je kijkt wat er elke dag parkeert, dan staat het halve parkeerterrein al vol met gewone vaste bezoekers. Voor hem is het wel een punt van aandacht.

De heer Flier neemt niet alleen de parkeerplaats van de Brinkhof mee, maar ook de Mariënrade 'klein': de parkeerplaats achter de kerk. Daaruit concludeert hij wat hij al eerder opmerkte. Over parkeren op eigen terrein: bij elke ontwikkeling zal de ontwikkelaar moeten voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein, mits het gaat om sociale huur. Dan wordt er gekeken of er gelegenheid is in de openbare ruimte. Dat gebeurt al jaren zo. Bij andere sociale huurinitiatieven is er de mogelijkheid om af te kopen, maar bij de corporatie gebeurt dit niet.

De heer Van der Velde wil eerst een algemene inbreng geven. Alle inwoners wensen woningbouw, boeren wensen uit te bouwen en iedereen wenst zijn uitzicht te houden. Maar er moet wel een gulden middenweg gevonden worden. Hij ziet stuk voor stuk verstandige mensen en vraagt om keuzes uit wijsheid en niet uit het spasme van woningnood. Hij denkt dat er nu op een postzegel gebouwd gaat worden. Als het gaat om parkeerruimte wordt ervan uitgegaan dat er weinig eigen auto's zijn. Maar is dit geen wensdenken? Er komen 11 appartementen, dus minimaal 11 bewoners, maar die krijgen ook weer een relatie en willen er blijven wonen. Per saldo kunnen er wel 22 auto's komen te staan met misschien nog wel bedrijfsauto's erbij. Is het dan wel reëel te stellen dat er geen extra parkeerruimtes bij hoeven te komen? Hij vindt het raar beleid.

Uit persoonlijke ervaring weet hij dat de verkeersveiligheid een punt is. Als er 11 appartementen komen, waarvan bewoners ook de weg over moeten steken, wordt het, denkt hij, nog onveiliger. Op dit moment zijn er twee ontsluitingen naar de Zuiderzeestraatweg: eentje langs het dorps huis en eentje richting de Aldi. Die langs het dorps huis komt te vervallen. Dat houdt in dat er voor beide appartementencomplexen nog maar één ontsluitingsroute is. Er hoeft zich maar één calamiteit zich voor te doen en deze mensen zitten als ratten in de val. Hij vraagt zich ook af of dit voldoet aan de brandweervoorschriften. Vindt de wethouder dit een aanvaardbaar risico?

Hij is in principe wel voor inbreiden. Maar deze inbreiding lijkt hem niet gewenst. Daarnaast moet men zich beseffen dat dorps huis de Brinkhof er staat. Met de bouw van dit complex kan de Brinkhof ook niet meer uitbreiden. In het raads gesprek kwam naar voren dat er in Wezep behoefte is aan ontmoetingsruimte voor jongeren. Daar was het dorps huis nu niet geschikt voor, moet daar in de toekomst niet een stukje bij aan komen?

De voorzitter vraagt de heer Van der Velde om bij dit bestemmingsplan te blijven.

De heer Van der Velde vindt dat dit bestemmingsplan wel degelijk invloed heeft op het dorps huis.

De heer Van Oene interrumpeert. Het CVO geeft aan dat het deze ontwikkeling niet ziet zitten. Ziet het CVO helemaal geen woningbouw zitten, of moet het minder?

De heer Van der Velde vindt deze locatie dusdanig klein dat hij zich afvraagt of hier wel mogelijkheid tot woningbouw is. Maar als er een plan komt waar verkeersveiligheid, parkeergelegenheid etc. geborgd kunnen worden, wil hij er wel naar kijken. Als laatste wil hij nog stellen, dat mocht het plan doorgaan 50% van deze appartementen toe te wijzen aan mensen met een lokale binding. Hij wil graag van de andere partijen horen of zij dit ook een goed idee vinden. Het liefst zou hij ze allemaal toewijzen aan eigen jongeren, als dat mogelijk zou zijn.

Wethouder Flier wil teruggaan naar 2019. Toen is de gebiedsvisie vastgesteld en daarin is wel degelijk deze ontwikkeling opgenomen.

De heer Van der Velde zegt dat CVO toen nog niet aan tafel zat.

De voorzitter zegt dat de raad dit als besluit heeft genomen destijds.

Wethouder Flier zegt dat het in 2019 genomen raadsbesluit wordt gerespecteerd. Er wordt een parkeernorm gehanteerd van 1,8 en dat vindt hij al best fors. Voor wat betreft de veiligheid in het algemeen: ook dat is onderdeel geweest van het proces. Er zijn blijkbaar genoeg mogelijkheden bij een calamiteit om het gebied te verlaten dan wel te betreden.

De heer Van der Velde vraagt een uitwerking van welke andere wegen dan gebruikt kunnen worden. Hij ziet nog maar één weg.

Wethouder Flier doet die toezegging. Hij voegt toe dat de weg een 30km weg is en daar mag dus niet hard gereden worden.

De heer Van der Velde zegt dat dit helaas niet de praktijk is.

De heer Post is voor jongerenhuisvesting. Tegelijk zegt hij dat jongeren steeds vaker auto's gebruiken en hij weet niet of dat is meegenomen. Ook hij maakt zich zorgen over de uitgangen, hij dacht dat hij er wel twee gezien had. Hij vindt het ook zonde dat de boom weggaat en wil dat er vergroening gegarandeerd wordt.

Wethouder Flier is de naam van de boomsoort kwijt, maar deze is herplant op een grasveldje bij de kerk. Voor de rest is er een herplantplicht die hij zal respecteren. Bij de verdere invulling zal gekeken worden hoe groen toegepast kan worden.

De heer Post zag aan de zijanten groen ingetekend en hij ziet dit wel graag ook gebeuren.

De heer Van der Horst is blij dat de visie doorgang kan vinden. Dit sluit aan bij de wens van de raad om meer woningen te realiseren. In de beantwoording staat dat er van 5 tot 13 juli een onderzoek is geweest, dat is vóór de vakantie.

Daaruit blijkt dat er voldoende plaatsen zijn. Dat is dus afgedekt en hij kan ermee instemmen.

De heer Van der Velde vraagt waarom hij deze periode representatief vindt voor het hele jaar?

De heer Van der Horst zegt dat het een momentopname van een week is. Mensen waren niet op vakantie. Als tijdens de kerstdagen gemeten wordt, is er een piek en dat is ook een momentopname. Hij vindt dat de heer Van der Velde aannames doet. Zelf gaat hij uit van feitelijke metingen, die dan weer in twijfel worden getrokken. Hij denkt dat de heer Van der Velde hiermee de mist in gaat.

De heer Van der Velde denkt dat er wel mensen op vakantie zijn geweest in de onderzoeksweek.

De heer Boer voegt toe dat het algemeen bekend is dat veel ouderen in het voorseizoen en in het naseizoen op vakantie gaan.

De voorzitter zegt dat het helder is dat er onderzoek gedaan is en wanneer, en wil het daarbij laten.

De heer Van Oene is het grotendeels met het CDA eens over de parkeerdrukmetingen. Hij vindt de antwoorden van de wethouder geruststellend en gaat ervan uit dat het kundig is gebeurd. Het past bij de visie die in 2019 is vastgesteld.

De parkeerproblematiek zit hem wel enigszins dwars. Hij wil liever geen gang naar de Raad van State. Aan de andere kant wordt er aangegeven dat er acht tot negen plekken bij komen. Als 1,8 wordt aangehouden zijn er tien plekken te weinig. Is dat het waard om een heel woningbouwtraject voor jongeren te trainen? Dat kost weer twee jaar en dat vindt hij zelf niet ethisch. Hij roept het college op om in gesprek te blijven. Die woningen zijn hard nodig. Sociale huurwoningen toewijzen aan eigen jongeren is enorm lastig. Jongeren uit Elburg kunnen zich inschrijven in Oldebroek en vice versa. Bij sociale koop was hij hier zeker voor geweest. Hij kan zich verder vinden in het voorstel.

De heer Van Putten vindt het een mooie invulling voor jongeren. Het is hard nodig. De zienswijze heeft hij gezien en de zorgen om het parkeren angehooord. Er zijn al diverse vragen gesteld en wat hem betreft was de beantwoording voldoende. Hij staat er positief tegenover.

De heer Wijnne wil ook teruggrijpen op de vastgestelde gebiedsvisie. ChristenUnie stemde voor omdat ze het een goede ontwikkeling vond. Hij is blij dat er woningen voor jongeren komen. Het doel was een aantrekkelijk gebied met maatschappelijke- en woonfuncties rond de Mariënrade. Dat vond hij toen belangrijk en nog steeds. Als er verkeers- en parkeerproblemen zijn, vraagt hij de wethouder om er aandacht voor te hebben. Hij stemt in met het voorstel. Over uitgifte aan eigen jongeren: er is een vastgestelde huisvestingsverordening en die kan nu nog niet veranderen. Het beleid komt volgend jaar aan de orde en wat hem betreft gaat hij dan het gesprek aan. Op dit moment kan dat nog niet.

Reacties insprekers

Mevrouw Hanekamp: De gebiedsvisie van 2019 klopt niet meer. Ze noemt een paar punten. De Aldi heeft een parkeerterrein voor eigen gebruik en die is niet bedoeld voor dubbel gebruik. Ze roept op om eens langs te komen om te kijken. De mensen die driehoog wonen, hebben een probleem als er een brandweer bij moet komen.

Tweede termijn

De voorzitter benoemt dat er twee toezeggingen zijn van de wethouder.

De heer Boer wil afwachten wat de wethouder voor schriftelijke antwoorden geeft op de openstaande vragen.

De heer Van der Velde wil dit zeker ook meenemen naar de fractie. Hij is het in ieder geval niet eens met het plan zoals het nu voorligt. Verder wil hij ook nog opmerken dat beleid aan de tafel wordt gemaakt en dus kan worden veranderd.

De heer Wijnne zegt dat beleid inderdaad veranderd kan worden, maar dat het huisvestingsbeleid eerst aangepast moet worden. Dat is beleid dat regionaal veranderd moet worden en dat kan je niet zomaar voor dit project veranderen. Hij wil het er dus best over hebben, maar op dit moment is het niet mogelijk.

De heer Van der Horst voegt daar aan toe dat als de heer Van der Velde beleid wil veranderen, hij met een amendement moet komen.

De voorzitter zegt dat het huisvestingsbeleid op een ander moment op de agenda moet komen als daar behoefte aan is.

De heer Van der Velde gaat het hier om lokaal beleid.

De heer Wijnne zegt dat dat zo is, maar het beleid wordt als regio samen ontwikkeld. En dat is een traject wat lang duurt en begin dit jaar is besproken. Het wordt nu uitgewerkt in de regio en later lokaal vastgesteld.

De heer Boer kan zich vinden in de opmerkingen van de spreker en wil het even rustig nakijken. Hij wil de antwoorden van de wethouder erbij hebben. Aan de hand daarvan wil hij een beslissing nemen.

De heer Van Oene roept het college op om in gesprek te blijven met de omwonenden. Ook vraagt hij om het rapport van de VNOG aan de bewoners toe te laten komen.

Wethouder Flier zegt dat de gevraagde stukken naar de raadsleden toe zullen komen. Hij zal zeker in gesprek blijven met de omwonenden. En hij merkt nog op dat als je een huurwoning wil, je je in moet schrijven bij Huren Noord-Veluwe. Dat is regionaal zo afgesproken.

Afronding

Het wordt meegenomen als een A-stuk naar de raad van 26 september.

03a. voorstel ongewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan buitengebied Molenpad 6 en 6a

Insprekers

Inspreker de heer J. van der Velden, uit Oosterwolde: Door de nieuwe schuur verdwijnt een heel stuk uitzicht. Zijn voorstel was om de schuur niet langs de erfscheiding te plaatsen maar dwars op de kavel. Maar de gemeente vond dat de heer van Gelder vrij uitzicht moest houden. Terwijl hij straks tegen een schuur van 15 meter aankijkt. Hij vindt het jammer dat vooral naar de wettelijke kaders wordt gekeken en niet naar zijn argumenten.

De heer Kemp vraagt of de heer Van der Velden redeneert vanuit zijn eigen locatie en waar hij precies woont?

De heer Van der Velden zegt dat hij aan de Eekterweg woont. De heer Van Gelder woont links van hem.

De heer Boer vraagt aan de spreker of er ook vooroverleg is geweest met hem en met andere burens?

De heer Van der Velden zegt dat dit minimaal was. Hij heeft destijds zijn bezwaar kenbaar gemaakt. Maar daar is niks mee gebeurd. Ook heeft hij foto's naar de gemeente gestuurd, van zijn uitzicht en hoe dat gaat veranderen.

Inspreker de heer A. van Gelder, initiatiefnemer zegt dat er in het begin zeker contact is geweest over de schuur. Zelf wilde hij hem het liefste in het verlengde hebben achter de bestaande schuren. Ook de gemeente wilde de zichtlijnen open houden, zodat er niet dwars op de schuur wordt gekeken. Het uitzicht voor de burens gaat in zijn optiek zeker niet weg. Er staat nu een haag van tweeëneenhalve meter hoog op de erfgrans. Die blijft staan. Het profiel van de schuur wordt 40cm lager gemaakt dan de andere schuur, dan oogt die minder hoog. En komt het ook beter uit met het landschap erachter. Ook wil hij het dak bekleden met groen en eventueel een bomenrij er langs. Hij wil best tegemoetkomen aan de burens.

De heer Boer vraagt zich af of de burens wel blij zijn met een haag van tweeëneenhalve meter hoog of een bomenrij. Dan wordt het uitzicht nog meer belemmerd. Was er geen tussenoplossing mogelijk, om misschien toch de schuur te draaien?

De heer Van Gelder zegt dat alle andere schuren ook in die richting staan, volgens de gemeente was het daarom wenselijk om deze schuur in dezelfde richting te zetten. De haag is er al. Daar hebben de burens geen probleem mee.

De heer Boer zegt dat het in overleg met de burens ging. Was dit de spreker?

De heer Van Gelder bevestigt dit, het ging om de hoogte van de haag.

Eerste termijn

De heer Boer snapt dat het om zichtlijnen gaat in het buitengebied. Er is dus wel een bespreking geweest met de burens. Was hier iemand van de gemeente bij? Is er nog een mogelijkheid om toch iets te veranderen, zodat de burens in vrede met elkaar kunnen leven?

Wethouder Flier zegt dat dit een hoveniersbedrijf betreft. Als die iets wil ontwikkelen wordt daar niet per se nee tegen gezegd. Maar je moet wel aan standardeisen voldoen. Er is hier op basis van het landschap ingetekend. Er zijn

verschillende opties doorgenomen. Dit was de beste optie. Dan moet er altijd een afweging gemaakt worden. Wat is het belangrijkste? Dit is een ontwikkeling in het landschap, er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Omwonenden zijn zoveel mogelijk meegenomen.

De heer Kemp merkt op naar de inspreker dat hij dit beter van tevoren had kunnen melden, dan had hij zich in kunnen lezen. Het is soms lastig om een afweging te maken. Particuliere initiatieven wegen zwaar, maar ook de zichtlijnen zijn belangrijk. Hij kan zich de moeite wel voorstellen, echter uitzicht is geen recht. Dat klinkt hard, maar het is zo. Hij stelt het op prijs dat de initiatiefnemer bereid is tot aanpassingen te komen. Maar hij wil wel graag dat ook echt gebeurt wat het college aangeeft en dat het niet blijft bij 'kunnen en bereid zijn'.

Wethouder Flier zegt dat dit een bestemmingsplanprocedure is. Als er een vergunning wordt aangevraagd, wordt dit meegenomen.

De heer Wijnne denkt dat de situatie wel gaat verbeteren en denkt dat de impact gering is. Hij vindt het mooi dat het goed ingepast wordt en dat het in overleg gaat met de buurt. Hij kan ermee instemmen.

De heer Scholten vindt het ook lastig dat dit zo ter sprake komt. Liever doet hij eerst een werkbezoek. Maar hij stemt er wel mee in.

De heer Van der Velde juicht het wel toe dat de gemeente meewerkt aan een dergelijke bedrijvigheid in het buitengebied. Hij hoopt dat de aanvrager en de burens nog tot een betere oplossing kunnen komen. Hij denkt dat het wel goed zal komen.

De heer Post is blij met de toezegging van de wethouder.

Reacties insprekers

Geen.

Tweede termijn

Geen.

Afronding

Het gaat als B-stuk naar de raad van 26 september.

04. Opiniërend: Principeverzoek Zuiderzeestraatweg 342 Oldebroek

Insprekers

Inspreker de heer M. van Beek is initiatiefnemer. Sinds 2019 is hij hierbij betrokken. Een eerder principeverzoek viel net buiten de kaders van het VAB-beleid. Er is gewerkt aan een alternatief plan wat ondergebracht is onder Vitaal Platteland Oldebroek. Oldebroek bestaat voor 85% uit eengezinswoningen, waarvan 54% vrijstaand. Het landelijk gemiddelde is 64% en 33%. Er zijn dus ruim twee keer zoveel vrijstaande woningen in Oldebroek. Dit resulteert in twee problemen op langere termijn. Er zijn minder passende woningen voor senioren. Daarnaast zijn de woningen groot en duur en is het voor jongeren lastig een geschikte woning te vinden. Dit plan is hieruit voortgekomen, het gaat om een klein woonerf met twee woongebouwen, wat bestaat uit acht beneden- en bovenwoningen en vijf kleine starterswoningen tussen de 45 en 75m², met een collectieve binnentuin. Dit bevordert het buurtgevoel en voorkomt eenzaamheid. Daarnaast heeft het als sterk punt dat veel mensen uit Oldebroek hun hele leven in het buitengebied wonen en niet willen verhuizen naar de dorpskern om in een appartement te gaan wonen. Dat is vaak de enige optie. Hij hoopt hiermee een mooi nieuw plan te bieden.

De heer Kemp vraagt of het om een aanname gaat als het gaat om senioren die het liefst in het buitengebied blijven wonen of is dit gebaseerd op onderzoek? Want het onderzoek wat hij kent zegt juist dat mensen uit het buitengebied graag naar de kern willen, vlak bij alle voorzieningen.

De heer Van Beek zegt dat dit vaak om gemeentes gaat met een grotere dorpskern. Hij noemt een vergelijkbaar project in Ede. Daar zijn tot op heden alleen positieve reacties op gekomen. Hij heeft verder niet veel kwantitatief bewijs.

De heer Heddema zegt dat dit plan qua inhoud heel erg afwijkt van het eerste voornemen. Wat is hier de reden van en speelt mogelijkrentabiliteit ook een rol?

De heer Van Beek zegt dat dit geen rol speelt en zegt dat hij gewoon opnieuw gestart is en naar de woonvisie heeft gekeken. De conclusie was dat dit plan goed past binnen de woonvisie van de gemeente. Daarnaast worden er vrij hoge duurzaamheidseisen gesteld aan nieuwbouwprojecten. Als je bijvoorbeeld een WKO-installatie toe wil passen moet je een grotere hoeveelheid woningen bouwen. Daarom is er voor een relatief groot aantal woningen gekozen.

Mevrouw Van den Bosch heeft een vraag over de sociale woningbouw. Ze zag de mogelijkheid tot afkopen of overdragen aan een woningcorporatie. Hoe kijkt de initiatiefnemer aan tegen het zelf realiseren van sociale huurwoningen?

De heer Van Beek is voornemens de sociale huurwoningen zelf te ontwikkelen, maar vindt het niet haalbaar om dit zelf te beheren en is het een logische vervolgstap het aan een woningcorporatie verkopen.

De heer Heddema dacht dat het voornemen juist was om het af te kopen?

De heer Van Beek zegt dat dit kan kloppen, hij heeft het niet paraat. Maar hij staat er in dit stadium nog helemaal open in. En gezien de grootte van de woningen is hij flexibel in sociale huur, middenhuur en koop. Hij kan er nog niks definitiefs over zeggen.

De heer Van der Velde zegt dat de heer Van Beek opmerkt dat hij voornemens is het aan te bieden aan een woningcorporatie. Heeft hij al gesprekken hierover?

De heer Van Beek zegt van niet. Maar de realisatie is een plicht. Als er geen overeenstemming komt, houdt hij het zelf in beheer of gaat het naar een belegger.

Inspreker de heer J. Grootkarzijn, bewoner Zuiderzeestraatweg 338a. Hij spreekt ook namens zijn burens, de bewoners van nr. 338 en 344. Hij ontving vorige week dinsdag pas de informatie omtrent het principeverzoek. Dat vond hij erg laat. Gemeente en initiatiefnemer waren bekend met de grote bezwaren aangaande het vorige plan van 17 woningen. De nieuwe variant is nu ontwikkeld zonder enige vorm van participatie. Er waren anders in de pilot mogelijk wel varianten ontstaan waar draagvlak voor was geweest. Het negeren van serieuze bezwaren en het niet betrekken of informeren van omwonenden versterkt het gevoel dat men niet serieus genomen wordt en dat koste wat kost een plan doorgedruwd moet worden. Er wordt melding gemaakt van één bezwaarmaker, maar er waren er vanaf het begin al meerdere; het leeft veel breder. Er gaat wat hem betreft iets fout in het proces. Hij vindt het bijzonder vreemd dat in de opiniërende nota enkel de mening van de gemeenteraad over variant drie gevraagd wordt. Waarom wordt er geen mening gevraagd over de andere varianten? Zeker gezien het negatieve advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en het negatieve advies van Stedenbouw. Als het gaat om de verkeerssituatie: in de nota wordt geschreven over een passende manier van ontsluiten en wordt overbelasting van de wegen voorkomen. Er zouden voldoende parkeerplaatsen zijn. Dat is vast het geval, echter het probleem ligt bij de aansluiting als voor variant twee of drie gekozen wordt, via de bestaande inritten op de drukke Zuiderzeestraatweg. Op drukke momenten is hier extra verkeer. Er gebeuren al regelmatig ongelukken en bijna-ongelukken. Dit komt doordat er veel opstoppen zijn door stilstaand verkeer, door een samenloop van drukke punten.

De heer Heddema zegt dat inspreker aangeeft dat bij het eerdere initiatief sprake was van 17 wooneenheden. Is er toen wel contact geweest met de initiatiefnemer?

De heer Grootkarzijn zegt dat dit zo was destijds. Buren hebben gelijk aangegeven dat er bezwaar tegen zou komen. De stukken met de plannen heeft hij toen nooit ontvangen van de initiatiefnemer, uiteindelijk wel van de gemeente. Er is nooit echt een dialoog geweest.

De heer Heddema vraagt of alle bezwaren genegeerd zijn, of ziet inspreker elementen terug in dit plan waarin een poging is gedaan om hem tegemoet te komen?

De heer Grootkarzijn zegt dat met twee bezwaren deels wat is gedaan, maar de oplossingen zijn ontoereikend. En nu zijn er heel wat zaken bijgekomen. Als er overleg was geweest, was er, denkt hij, een betere variant uitgekomen.

De heer Post begrijpt dat er in overleg wel een variant mogelijk is?

De heer Grootkarzijn wil dit graag en gunt de initiatiefnemer ook wel een goed resultaat, maar dan wel in overleg. Hij heeft dit vanaf het begin al aangegeven.

De heer Van der Velde is benieuwd naar de mening van de inspreker over de invulling van het achterterrein als het gaat om kruidenrijk gras en poelen enz.

De heer Grootkarzijn vindt het mooi dat het als bonuspunt wordt verwoord, maar er valt veel over op te merken. Het moet een soort van belevingstuin worden, dus het stukje privacy voor de aanwonenden verdwijnt. Dat geeft met de drukke Zuiderzeestraatweg aan de voorkant een hele andere woonbeleving. Ook staat er een situatie beschreven met een bloemenstrook. De personen die de situatie enigszins kennen, weten dat er aangrenzend weiland ligt. Als de bloemen zaad verspreiden, wordt dit een grote devaluatie van de weidepercelen aan beide zijanten.

De heer Post vraagt of het landschap erachter gewoon weiland is?

De heer Grootkarzijn zegt dat dit een standaard grasweiland is, wat voornamelijk voor dieren gebruikt wordt en voor winning van gras.

Eerste termijn

De heer Scholten dankt de twee sprekers. Hij vindt het jammer dat de heer Grootkarzijn zo laat is geïnformeerd. Complimenten aan de initiatiefnemer, het ziet er mooi uit. Echter, voor de locatie vindt hij het te grootschalig. Het voorstel lijkt op een woonwijkje. Het CDA is voor bouwen, maar niet op deze wijze. Het VAB-beleid is nog leidend en dit past er niet in. In de beantwoording wordt het wat afgezwakt en wordt elke aanvraag opnieuw getoetst, volgens het college. Maar het schept opening voor nieuwe aanvragen. Het schept verwachtingen en teleurstellingen. Er zijn veel inwoners die het principeverzoek volgen en ook nadenken om een woonwijkje te realiseren op een andere plek aan de Zuiderzeestraatweg. Zuiderzeestraatweg 324 ligt in het gebied Kleinschalige Overgangszone en het gebied Polderlandschap en Drontermeerzone. Dit moet mooi blijven en niet gebruikt worden voor bebouwing.

De heer Post werd wel enthousiast omdat er een poging gedaan is te bouwen in combinatie met biodiversiteit. Maar participatie moet plaatsvinden met de burens en dat is een gemiste kans. Andere partijen zeggen dat er gebouwd moet worden binnen de kernen, maar hoe houd je die dan groen? Je moet toch iets en dit is een mooie pilot, vindt hij.

Verkeersveiligheid is een punt. Hoe wordt deze gegarandeerd?

Wethouder Engberts zegt dat in het stuk te lezen is wat de aandachtspunten zijn als het gaat om verkeersveiligheid.

De heer Post zit nog naar de onderbouwing te zoeken.

Wethouder Engberts vindt het niet verkeersonveilig.

De heer Post vraagt nogmaals of hij dit kan onderbouwen.

Wethouder Engberts zegt dat het aantal verkeersbewegingen niet dusdanig is dat het onveilig wordt.

De heer Van der Velde ziet dat de aanvrager een heleboel landschappelijke elementen toevoegt om te zorgen dat er meer kan worden gebouwd. Hij noemt een aantal voorbeelden. Hij ziet vooral dat schaarse landbouwgrond verloren gaat. Daar komt bij dat de grondgebonden woningen gewoon een tuin hebben en dat er in de algemene ruimte een boomgaard en ruimte voor een moestuin is. En op fietsafstand is een heel Natura2000 gebied. Hij ziet de toegevoegde waarde niet. Er wordt gesteld dat er gebouwd kan worden voor de doelgroepen. Maar hij noemt het punt van de ouderen: die zullen toch veel liever in de buurt van voorzieningen wonen. De enige voorziening die hier in de buurt zit, is een bakker. Hij ziet gebeuren dat de vergunning wordt verleend op basis van de doelgroepen, maar dat die er uiteindelijk niet in zullen komen. Hij noemt ook de verkeersveiligheid. Als de zon laag staat op de Zuiderzeestraatweg, ontstaan onveilige situaties. De wethouder zegt dat er twee aansluitingen zijn, maar die zijn niet met een lus met elkaar verbonden. De ene aansluiting heeft een paar parkeerplaatsen, maar de rest van het verkeer gaat allemaal langs de andere aansluiting. Hij is alles bij elkaar wel voor bouwen van woningen, maar absoluut geen voorstander van dit soort bouwwerken. Dit gaat om een enclave in het buitengebied met een gigantische impact. Hij ziet liever niet dat hier aangesloten wordt bij het kleinschalig woonprogramma, maar dat er binnen Vitaal Platteland een maximum wordt aangegeven. Hij stelt zelf een maximum van vier wooneenheden voor. Hij wil ervoor waken dat projectontwikkelaars actief het buitengebied gaan volbouwen met een verdienmodel van dit soort minidorpjes.

Mevrouw Van den Bosch vraagt aan de heer Van der Velde waar hij dan wel voor is, want zojuist wilde hij ook al niet dat in het centrum gebouwd wordt?

De heer Van der Velde is voor het kiezen van bouwlocaties met gezond verstand. Deze locaties hebben allemaal veel impact op de omgeving. Mariënrade had op een andere locatie binnen Wezep heel goed gekund. En dit project beoogt 15 wooneenheden, waar er eerst twee waren. Dat moet je wat hem betreft niet willen.

Mevrouw Van den Bosch noemt ook de locatie van de oude Spar in Oldebroek waar de heer Van der Velde tegen was. Het wordt zo wel lastig om locaties te vinden.

De heer Van der Velde zegt dat het daar ook om de omgeving gaat en de impact daarvan. Daar wordt wat hem betreft te gauw aan voorbij gegaan om maar de woningnood op te willen lossen. Zo creëer je onnodig toekomstige problemen.

De heer Heddema zegt dat de raad de deur heeft opengezet naar dit soort initiatieven. Hier is goed over nagedacht en het speelt in op een aantal gewenste ontwikkelingen. Toch heeft de fractie bedenkingen. Die hebben meer te maken met de omvang dan met het principe. Het moet mogelijk zijn om binnen de doelstellingen extra woonruimte te genereren. Er moet een middenin gevonden kunnen worden wat beter past bij de omgeving. In de stukken wordt gesteld dat de gemeente niet voornemens is nieuwe woonwijken te maken in het buitengebied. Maar bij 13 wooneenheden lijkt het daar wel op. Het past niet goed bij de plek. Een lint heeft een charme, waar zichtlijnen bestaan of mogelijk worden gemaakt. Dit is zo'n plek. De geplande bebouwing staat nu redelijk dicht op elkaar. Het zou een kans moeten zijn om meer zichtlijnen te openen naar het achtergebied. Ook wil hij het hebben over de ontsluiting. De wethouder geeft aan dat er sprake is van een tweetal inritten, maar daarmee is het probleem niet opgelost. Op dit moment woont er één gezin, misschien twee. Op het moment dat je er 13 wooneenheden bouwt, betekent dat dat er misschien wel 20 á 30 motorvoertuigen de Zuiderzeestraatweg op moeten rijden, zonder invoegvak. Dat geeft absoluut onveilige situaties. Hij noemt ook nog dat het PVPO spreekt over het bouwen van

maximaal 11 woningen. Hij zou graag de initiatiefnemer en omwonenden aan tafel willen zien om te kijken of het plan terug te brengen is tot minder wooneenheden en dus ook minder verkeersbewegingen, met de mogelijkheid tot meer zichtlijnen richting het achtergebied.

Wethouder Engberts begint met de opmerking over de 11 wooneenheden in het PVPO. Zoals in deze nota te lezen is, gaat het om één woning die er nu al is en afgekoppeld wordt van de bestaande woning. Dan blijven er 12 over. En verder staat er in het PVPO dat er maximaal 11 woningen gebouwd mogen worden, maar er nog één kan worden toegevoegd als de pluskaders ingevuld worden. Die pluskaders zijn onder andere: voor doelgroepen bouwen, betaalbaar bouwen, natuur toevoegen, erfinrichting. Die kunnen dus aanleiding zijn om meer te bouwen dan 11 wooneenheden.

De heer Heddema interrumpeert. Zijns inziens is het zo dat 11 een absoluut maximum is, waar al veel voor gedaan moet worden wil je dat aantal behalen. Het is te veel van het goede om daar bovenop nog meer te gaan bouwen.

Wethouder Engberts zegt dat het nu gaat om 11 + 1 en die plus is mogelijk vanwege de extra's in het plan. Het aantal is een lastige. Het oppervlak wat bebouwd wordt, wordt niet groter dan het was. Dat zit ook in het beleid Kleinschalige woningbouwinitiatieven: 'een woonlocatie buiten de bebouwde kom mag hetgeen er was terugbouwen aan vierkante meters.' Er komt nu wat terug wat lijkt op de agrarische bebouwing, het heeft de vorm van een agrarische schuur waarin wooneenheden zitten op twee verdiepingen. Als je teruggaat naar wooneenheden met beneden wonen en boven slapen, gaan er vier af. Maar dan moet ook toegelegd worden op de betaalbaarheid. Hij vindt het knap dat met dit plan zoveel mogelijk is en dat het tegelijk binnen de perken blijft op dit relatief kleine erf, waarin doorzichten gehandhaafd worden die er al zijn. Doorzichten toevoegen is lastig op een erf wat al niet heel breed is. De raad wil bouwen voor eigen inwoners. Dat komt ook terug in dit plan. Die ene woning is extra, maar zit in het gebouw zelf. Ook alle bergingen zitten binnen, er wordt dus geen aparte berging meer gebouwd. Hij vindt het een mooi, passend plan. Er wordt gezegd dat er 20 à 30 verkeersbewegingen gaan plaatsvinden en dat er in verband daarmee geen voorzieningen worden getroffen. Hij vindt dit niet terecht. Er staan verkeersborden. En verkeer op de Zuiderzeestraatweg heeft voorrang. Er komt een kleine nevenweg. Er moet aandacht aan besteed worden, maar een goede oplossing moet er zeker wel kunnen komen.

Mevrouw Van den Bosch vindt het een interessante pilot: een vervallen, agrarisch perceel omzetten naar een nette woonlocatie. Het is wel zoeken naar wat mogelijk is binnen de huidige afwegingskaders en hoe ver we daarin willen gaan. De ChristenUnie is blij met de verruiming om zo agrarische erven die niet meer voor dat doel gebruikt worden, toch beter te kunnen benutten om zo mensen een passende woonplek te geven. Het plan draagt bij aan het realiseren van woningen in het goedkope segment. Ze is blij met de maatschappelijke component van het plan. Het gaat om een hofje met een gemeenschappelijke tuin waar mensen voor elkaar kunnen zorgen. Ze vindt het ook mooi dat in dit plan de vervallen boerderij in oude glorie wordt hersteld. Ze deelt de zorg over de verkeersbewegingen. Daar moet nog goed over nagedacht worden. Ze kan zich voorstellen dat bij een nieuwe aanvraag van dergelijke omvang, ook aan de Zuiderzeestraatweg, een andere afweging wordt gemaakt inzake het aantal verkeersbewegingen. Deze pilot schept daarin geen precedent. Elk initiatief wordt op maat beoordeeld en opnieuw ruimtelijk afgewogen. Ze vroeg eerder naar de geplande sociale huurwoningen. Ze is niet voor een afkoopregeling, die is bedoeld voor situaties waar realisatie van sociale huurwoningen niet mogelijk is. En hier is dat wel mogelijk. Ze vraagt de wethouder om die mogelijkheid bij verdere ontwikkeling goed te beoordelen. Ze vindt het vervelend te horen dat de participatie zo slecht verloopt. Ze wil dit graag beter zien en dat mensen met elkaar om tafel gaan; dat moet zeker doorgaan, wil het plan verder ontwikkeld worden.

Wethouder Engberts zegt dat in de beantwoording van de vragen vooraf, een antwoord is gegeven op de vraag over de sociale huurwoningen. De woningcorporatie is niet happig op deze kleine aantallen. Het voorstel kan dan zijn om af te kopen. Als de initiatiefnemer dat niet wil en juist voor sociale huur wil bouwen, dan moeten andere voorwaarden geaccepteerd worden. Er moet onder andere een garantie gegeven worden dat er voor een bepaald aantal jaren verhuurd wordt. En dan wordt er een boetebeding afgesproken. Hij hoort wel dat de initiatiefnemer dit zo goed mogelijk wil doen, want hij wil juist goedkoper bouwen en voor sociale huur.

De heer Heddema vraagt of hier ook een kettingbeding bij hoort. Dat in geval van overdracht de huursituatie een verplichting blijft.

Wethouder Engberts vindt dat logisch.

De heer Vlieger wil graag denken in mogelijkheden. Hij is positief over het principeverzoek. De raad heeft vaak gevraagd om meer mogelijkheden en om verrommeling in het buitengebied tegen te gaan. Hij ziet dit als een positieve ontwikkeling. Hij onderkent wel de mitsen en maren, die verdienen zeker de aandacht. Waaronder de zorgen van de inspreker wat betreft de privacy. Hij noemt als voorbeeld een groene erfafscheiding die jaarrond groen blijft. Hij hoopt dat nadrukkelijk contact wordt gezocht door de initiatiefnemer naar de omwonenden toe. Verder vindt hij het een plus dat er goedkoop gebouwd gaat worden en dat er een kwalitatieve toevoeging is. Daar mag wat

hem betreft wel een compensatie, dus meer woningen, tegenover staan. Wat hem betreft voldoet de pilot aan de verwachtingen en moet het doorgang vinden.

De heer Kemp juicht initiatieven om te gaan bouwen toe. Er ligt nu een opinie voor en er wordt nu alleen nog om een reactie gevraagd. Participatie vindt hij in dit stadium ontzettend belangrijk. Hoe kijkt de omgeving er naar? Als je aan de richtlijnen kan voldoen ben je een eind in de goede richting. Maar 13 wooneenheden op één woonerf in het buitengebied vindt hij wel veel. Daar komt het punt van de doelgroepen bij. Als je goed doordent kan je dit idealisme wel laten varen. Het idealisme sociale huur is verplicht, maar de initiatiefnemer en de woningcorporatie willen dit niet doen. Dus de doelgroep ben je al kwijt. Het geld moet ergens vandaan komen. Daarom denkt hij dat het dus geen sociale huur meer wordt. Hij vindt dat op zijn minst uitgegaan moet worden van betaalbare woningen en dat dat voor de toekomst behouden wordt. Hij vindt een kettingbeding een lastig verhaal en vraagt zich af hoe dit juridisch gegarandeerd kan worden. Daarbij komt dat de druk op het buitengebied toeneemt. Daarom vraagt hij zich af waarom de gemeente variant drie heeft voorgelegd aan de raad. Hij vraagt ook aan de wethouder hoe die wil garanderen dat de koopwoningen betaalbaar blijven. En dan bedoelt hij vooral hoe dat juridisch geborgd kan worden. *Wethouder Engberts* vindt de kritische vragen terecht. Hij heeft ze zelf ook gesteld. Volgens hem heeft de initiatiefnemer gezegd dat hij de sociale huur graag zelf op zich wil nemen als een woningcorporatie dat niet doet. Hij gaat ze in ieder geval zelf bouwen. En dan eventueel verkopen aan een andere partij die de verhuur gaat doen. En als dat niet lukt, blijft het bij hemzelf. Maar in het kettingbeding wordt wel openomen dat het of het één of het ander moet zijn; het moeten wel sociale huurwoningen blijven. Of er komt een afkoopregeling. Dan moet er € 25.000 extra opgebracht worden, echter dat betekent ook dat dat bedrag in de koopprijs verrekend moet worden; dit staat in het grondprijsbeleid. Als in het kettingbeding het boetebedrag wordt opgenomen en een woning wordt over vijf jaar verkocht, dan is de kans groot dat de gemeente dat wel merkt bij een check, wanneer dit niet gemeld is. Je kan ook opnemen dat de verkoper verplicht is om dit te melden.

De heer Kemp interrumpeert. Zijn conclusie is dus dat de doelgroep 'huur' vergeten kan worden. Het wordt gewoon koop. Als het gaat om kettingbeding heeft hij twijfels. Denkt de wethouder alle winst af te kunnen romen die gemaakt wordt? Al met al denkt hij dat het doelgroepenverhaal geschrapt kan worden.

Wethouder Engberts is het hier niet mee eens. In het vervolg zal hij hier meer duidelijkheid aan geven, ook hoe het wettelijk en juridisch zit. Hij gaat verder met variant drie. Hier is voor gekozen omdat dit plan ervoor zorgt dat er betaalbare woningen gebouwd gaan worden. Het blijven slechts twee hoofdgebouwen en een schuur. Initiatiefnemer wil én voor doelgroepen én betaalbaar bouwen.

Reacties insprekers

De heer Van Beek begint met de bezwaren. In aanvang is hij met 17 woningen naar de burens gegaan. Daar gaf volgens hem iedereen aan, op één bezwaarmaker na, positief of neutraal te zijn. Bezwaarmaker geeft aan niet in het gesprek te zijn meegenomen, maar er is nu gewoon verder gegaan met de opmerkingen uit het eerste plan en er zijn concrete aanpassingen doorgevoerd. Het aantal is teruggebracht van 17 naar 13 woningen. Er wordt een kapschuurwoning van gemaakt, waarin de lage goot richting de burens is gekeerd en daarnaast wordt een wintergroene haag geplant. De achtergevel van het blok achter de woning wordt naar voren gehaald, waardoor de zichtlijnen voor de burens minder worden aangetast. Ten tweede wordt er veel gezegd over de verkeerssituatie. Daar is hij het mee eens. Maar aan de overkant zit bakkerij Jonker. Daar worden nog veel meer verkeersbewegingen gemaakt. Verder gaat het van agrarische bestemming naar woonbestemming. De agrarische bestemming heeft nog een milieuvergunning, dus er zouden nog dieren gehouden kunnen worden. Dat zou ook betekenen dat er trekkers en vrachtwagens in en uit zouden rijden. Dat veroorzaakt nog veel meer gevaarlijke situaties. Ook werd opgemerkt dat de agrarische grond erachter aangetast zou worden. Hij is het hier niet mee eens. Zelf is hij op een boerderij opgegroeid en zijn zus maakt kaas. Zij koopt veel gras van kruidenrijke grasvelden. Daar wordt hooikaas van gemaakt. Er is voldoende vraag naar en het kan gewoon als agrarisch geteld worden. Over de omvang van het aantal woningen: 13 klinkt als een groot aantal, maar dat is vooral wanneer je denkt in een blok rijtjeswoningen. Gemiddeld heeft een Nederlander ongeveer 65m² gebruiksoppervlak per persoon. In dit plan is het 40m². Er kan eventueel aan geschaafd worden, maar hij wil graag de raad motiveren om naar vergelijkbare plannen te kijken en te zien wat daadwerkelijk de schaal is. Hij wil ook tegenspreken dat hij zelf niet wil doen aan sociale huur, dat wil hij wel. Hij staat er open voor en denkt dat het een plicht is. Als die eis gesteld wordt, met een kettingbeding en een sociale huur verplichting voor onbepaalde tijd, dan kan daar aan voldaan worden.

De heer Grootkarzijn haalt het PVPO erbij. Hierin staat een koers aangegeven per deelgebied. Als hij kijkt naar variant drie in de voorliggende nota, dan ziet hij geen enkele match met het PVPO. In het PVPO gaat het over kleinschaligheid en grootschalig open landschap met weinig bebouwing. Hij denkt dat alleen variant één een goede match hiermee is.

De wethouder stelt ook dat de bebouwing die er nu is, ongeveer in gelijke grootte teruggezet wordt. Dat is misschien zo als het gaat om oppervlakte. Maar als het gaat om inhoud met een goothoogte van acht meter, dan gaat het om een andere situatie. De doorzichten worden zo wel degelijk stevig beïnvloed. Hij benoemt nog de verkeerssituatie. Er zijn hier drie drukke punten. Er gaat veel verkeer naar Van Werven. Het indraaien vanaf de Zuiderzeestraatweg op de Verlengde Looweg, met zware machines, is lastig. Hierdoor raakt het al vaak verstopt en staan er vaak opstoppingen tot aan huisnr. 338/340 en zelfs nog veel verder richting Wezep. Er is op de drukke momenten geen doorstroming. Daarnaast is er het verkeer van en naar de bakker en er is nog een ingang richting een hondenopvang. Veel verkeer richting Wezep gaat daar in. Het verkeer moet dan wachten tot er een opening is. De situatie is in zijn optiek nu al onverantwoord. Als de gemeente daar nog wat aan toe gaat voegen met deze plannen, dan is het wachten op ongelukken. Hij zit niet te wachten op de traumatische ervaring om eerste hulp te moeten verlenen. Dit heeft hij al regelmatig meegemaakt en dat is niet prettig. Hij vindt het erg jammer dat hier weinig oog voor is.

Tweede termijn

De heer Scholten wil nog opmerken dat verkeersveiligheid ook bij het CDA bovenaan staat. Hij deelt de zorgen dat de Zuiderzeestraatweg al een gevaarlijke weg is en dit blijft dus een groot aandachtspunt. De heer Van Beek gaf ook aan bereid te zijn af te schalen. Komt er dan weer een ander voorstel? Dit viel hem op.

De heer Post blijft het een goed en constructief idee vinden. Er wordt in zijn optiek goed gebruik gemaakt van de grond om betaalbare woningen te realiseren. Hij ziet het graag ontwikkeld worden in participatie met de burens. Verkeersveiligheid maakt hij zich echt zorgen om. Maar het basisidee juicht hij van harte toe.

De heer Van der Velde wil ook benadrukken dat hij denkt dat de verkeersveiligheid wordt onderschat. Hij weet uit eigen ervaring dat hier vaak gevaarlijke situaties ontstaan. Veiligheidsbeleving zou wat hem betreft ook zwaar moeten wegen. Hij denkt ook dat de initiatiefnemer te weinig bekend is met de lokale situatie. Hij vindt eigenlijk niet dat initiatiefnemers van buitenaf hier moeten gaan bouwen.

De heer Heddema zegt dat als er voor de hele Zuiderzeestraatweg een maximumsnelheid van 60km/u aangehouden zou worden, de situatie al veel veiliger zou zijn. Het grootste punt is nog niet eens de doorstroming maar wel de verkeersonveiligheid. Verder vraagt hij zich af of dit nu om een woonwijkje of een hofje gaat. Het hangt ook af van de samenhang met andere initiatieven in de onmiddellijke omgeving. Als dit lint (Zuiderzeestraatweg) meer van dit soort initiatieven gaat krijgen, dan wordt het lint echt bedorven. Hij benoemt nog eens het lint met de fraaie boerderijen en de doorkijk naar het achterland als parel van de gemeente. Hij pleit ervoor dat de wethouder met omwonenden komt tot een afgeschaald plan, wat tegemoetkomt aan de bezwaren.

Mevrouw Van den Bosch vindt het in de basis een mooi plan, maar is het met ABO eens dat er niet een stuk of vijf van dit soort initiatieven moeten komen. Maar ze neemt aan dat er dan andere afwegingen worden gemaakt.

De heer Kemp vindt het erg veel allemaal. En niet per se passend. En als het gaat om de verkeerssituatie: hij woont in de buurt, aan dezelfde weg, en zelf denkt hij dat het wel realistisch is en het dus best zou kunnen. Het gaat om 20 auto's bij een paar woningen. Hij wil het niet bagatelliseren, maar bij de bakkerij komen er 20 per uur. En die heeft maar één uitrit. Toch vindt hij het een groot plan en daarom zit hij wat in tweestrijd. Hij was blij verbaasd met de reactie van initiatiefnemer dat deze wel wilde verhuren als sociale huur. Die toezegging waardeert hij erg. De bezwaarmaker geeft aan overtuigd te zijn in een goed gesprek tot een oplossing te kunnen komen. Dat geeft de heer Kemp de verwachting dat het dus best zou kunnen. Hij denkt dat daarop ingezet moet worden en geeft de opdracht aan de initiatiefnemer mee om het gesprek aan te gaan.

De heer Van der Velde interrumpeert. Hij is verbaasd, omdat de heer Kemp eerder aangaf dat de doelgroep senioren niet passend zou zijn. Is hij in de loop van het agendapunt van mening veranderd?

De heer Kemp zegt dat hij het helemaal niet over senioren heeft gehad. Hij heeft het over doelgroepen gehad en sociale huur. Het gaat hem niet specifiek om senioren, maar wel dat er sociale huur komt.

Wethouder Engberts heeft geen vragen gehoord en heeft dus ook geen reactie verder.

Afronding

De voorzitter rondt het agendapunt af. Het is voldoende besproken.

05. Opiniërend: principeverzoek Brandsweg 11 Wezep

Eerste termijn

De heer Kemp vindt het een groot initiatief en maakt zich vooral zorgen over het kampeerterrein. Het is in het verleden gegaan over het verkeer op de Brandsweg. Dat vindt hij nog steeds een zorgpunt. Hij vindt het plan geen kwaliteitsverbetering. Waar hij een groot probleem mee heeft is de premantelzorgwoning, die omgezet moet worden

naar een B&B. Daar is beleid voor gemaakt. Er worden (pré)mantelzorgwoningen toegestaan, met als voorwaarde dat als de situatie wijzigt, de woning verdwijnt. Nu wordt voorgesteld om het een andere bestemming te geven. Daar is hij fel tegenstander van.

Wethouder Engberts antwoordt over de situatie van prémantelzorg die beëindigd is: deze woning moet nu dus weg. Maar als de initiatiefnemer vraagt om een andere oplossing op zijn erf, waarbij hij het gebouw kan gebruiken en wat past binnen de structuur, dan moet dat beoordeeld kunnen worden. De mogelijkheden zijn er om nevenactiviteiten te organiseren. Nu is er een totaalplan en daar moet naar gekeken worden. Slopen is geen mogelijkheid omdat aanvrager aangeeft dat er asbestdaken vervangen zijn en er in geïnvesteerd is. Daarmee is de caravanstalling verbeterd. En mocht hij teruggaan naar pluimvee, dan is dit ook een goede zet geweest. Ook heeft hij het dak verduurzaamd door er zonnepanelen op te leggen. Moeten we verplichten om te slopen, als het gebouw verduurzaamd is en er geld in geïnvesteerd is? Dit gaat wat hem betreft om maatwerk. Verder wordt aangegeven dat één schuur gesloopt wordt.

De heer Kemp merkt op dat de wethouder veel zegt, maar geen antwoord geeft op zijn vraag. Hoe kijkt de wethouder tegen de opmerking aan dat de mantelzorgwoning van bestemming verandert? In de raad is besloten dat als een mantelzorgbestemming verdwijnt, de woning ook moet verdwijnen. Want anders is het hek van de dam. Daar gaat het hem om. Niet om het asbest, de kippen enz.

Wethouder Engberts: Wanneer prémantelzorg niet overgaat in echte mantelzorg moet de woning weggehaald worden. Maar als de eigenaar een andere aanvraag doet voor een totaalplan waarin datzelfde gebouw wel zou passen, dan mag hij die aanvraag doen en moeten wij met ons huidige beleid dat beoordelen. Er moet gekeken worden of het passend gemaakt kan worden. Als de initiatiefnemer geen plan had gemaakt, had hij de hele woning moeten verwijderen.

De heer Kemp zegt dat hij het hier dus maar mee moet doen, ook al is hij het er verder niet mee eens. Hij vindt dat de wethouder twee beleidsterreinen door elkaar gooit.

De heer Van Putten vindt dat het ook wel veel klinkt, maar er staat veel tegenover: het beëindigen van de agrarische activiteiten, de sloop van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw, en ook het intrekken van een reeds verleende vergunning. Hij leest dat het passend is binnen gemeentelijk en provinciaal beleid en in lijn is met de uitgangspunten PVPO. Het zorgt voor een nieuwe duurzame functie en daarom staat hij er wel positief tegenover.

De heer Wijnne staat ook positief tegenover dit verzoek. Hij ziet dat er een verbetering is, er wordt een milieuvergunning ingetrokken en het wordt landschappelijk goed ingepast. Maar ook hij vindt het veel. Al met al denkt hij wel dat het kan. Hij begrijpt uit de beantwoording dat er anders ook een aanvraag gekomen was voor een B&B, dus planologisch kan het gewoon. Je wilt niet dat een mantelzorgwoning standaard wordt omgezet in iets anders, echter je kan wel op basis van het PVPO een aanvraag doen voor een B&B. Dat dat in het verleden een prémantelzorgwoning is geweest, vindt hij op dit punt niet relevant.

De heer Kemp vraagt aan de heer Wijnne: Dus als deze woning er niet had gestaan, had er een nieuw gebouw geplaatst moeten worden voor een B&B en had dat in het plan ingetekend moeten worden?

De heer Wijnne zegt dat het klopt dat je in het PVPO een woning kan toevoegen voor bijvoorbeeld een B&B.

De heer Sanders staat op zich positief tegenover dit soort initiatieven. Hij vond het juist niet massaal. Ook wordt aangegeven dat familie de woning gaat betrekken, wat een stukje mantelzorg voor de toekomst betekent en dat steunt hij. Punt van aandacht is het vijfde punt in de nota. Het gaat om de vergunning die in 2015 was afgegeven voor de nieuw te bouwen schuur. Dit wordt als extra argument aangereikt voor het kansrijker maken van het plan. Hoe gaat de wethouder om met dit soort situaties? Je kan je voorstellen dat mensen met dezelfde ideeën een soortgelijke aanvraag gaan doen, het hele traject doorlopen en over vier jaar zeggen dat die vergunning ervoor zorgt dat hij/zij meer kansrijk is voor toekomstige plannen. Zo kan er slim gebruik van gemaakt worden. Kan dit ervoor zorgen dat in de toekomst een plan over de streep wordt getrokken op deze manier? Verder wil hij de familie veel geluk en voorspoed wensen en staat hij positief tegenover het plan.

Wethouder Engberts zegt dat een schuur die vergund maar nog niet gebouwd is, niet in sloopmeters meegeteld kan worden. Hier wordt dit ook niet gebruikt. Maar je moet het wel opmerken. Want het betekent dat het bedrijf stopt als agrarisch bedrijf, daar was de schuur voor nodig. En daarom werkt het voor dit plan dus in het voordeel. De vergunning van de schuur heeft verder geen doorslag gegeven.

De heer Van der Velde vraagt zich ook af of de aanvraag om de mantelzorgwoning om te zetten een precedent kan scheppen. Misschien heeft de wethouder er geen problemen mee, maar inwoners kunnen wel naar een rechter stappen. Hij pleit voor bouwen voor inwoners met lokale of sociale binding en dat zit hier wel goed. Het is onduidelijk in hoeverre deze plannen gevolgen hebben voor de nabije agrarische bedrijven. Hij heeft contact gezocht met enkele omwonenden en deze waren verrast en wisten nog van niks. Ook van de bespreking in de commissie vanavond waren ze niet op de hoogte, omdat de Huis-Aan-Huis slecht bezorgd wordt. Wil de wethouder zich ervoor inzetten dat deze

belangrijke informatiebron beter bezorgd wordt? De eerste reactie van één van de omwonenden was terecht: de verkeersveiligheid. Het gaat hier om een bekende sluiproute waar regelmatig te hard wordt gereden. Daarom wordt in deze stukken terecht een kanttekening geplaatst bij de verkeersbewegingen; dit verdient aandacht. Toch ziet hij een mooi plan, wat een verrijking kan vormen. Maar hij is wel benieuwd naar de reacties van de omwonenden.

De voorzitter benoemt dat de wethouder niet gaat over de bezorging van de Huis-Aan-Huis maar hij snapt dat de vraag eerder is hoe de omwonenden goed kunnen worden geïnformeerd over dit soort plannen.

De heer Van der Velde zegt dat het college zich wel in kan zetten dat bezorging van de Huis-Aan-Huis wordt verbeterd. De gemeente betaalt er immers flink aan mee.

Wethouder Engberts geeft aan dat een initiatiefnemer een aanvraag mag doen voor een B&B, maar deze mag niet bewoond worden. Er staat nu al een prémantelzorgwoning die weg moet. Mag hij die vervangen of moet hij hem weghalen en opnieuw plaatsen? Dat moet niet van hem gevraagd worden en er kan wat betreft de wethouder een B&B in.

De heer Van der Velde zegt dat dit duidelijk was. Hij vindt wel dat het onderzocht moet worden. Als een inwoner met een prémantelzorgwoning naar de rechter gaat en aangeeft dat ergens anders een omzetting is goedgekeurd, dan vindt de rechter daar wat van. En dan kan je als gemeente dit beter aan de voorkant dichttimmeren.

Wethouder Engberts weet niet hoe je dit aan de voorkant dicht wil timmeren. Wel vindt hij dat aan de voorkant men moet weten dat het juridisch goed onderbouwd is. Dat het dus ook gewoon kan en niet teruggelaten gaat worden door juristen. Er kunnen veel vragen opkomen bij mensen en ze mogen bezwaar maken. Maar de kans dat iemand gelijk krijgt moet van tevoren ook onderzocht worden. En dat heeft het college hier gedaan. Verder zijn de afstanden naar andere agrarische bedrijven dermate dat mogelijke overlast binnen de perken blijft. Het plan is gepresenteerd aan de raad en is verder onderzocht door een bureau. Nu ligt het plan voor als pilot. En als de aanvraag komt, begint het participatietraject. De mogelijkheid voor omwonenden komt nog.

De heer Van der Horst vraagt hoe dat zich verhoudt tot het vorige agendapunt waar de bewoners wel geïnformeerd waren?

Wethouder Engberts zegt dat de initiatiefnemer destijds zelf de buurt heeft ingelicht. Dat is hier nog niet gebeurd, maar het gaat nog wel gebeuren. Dat er te hard gereden wordt: dit gebeurt overal en de gemeente reageert hier waar mogelijk op. Dat is geen reden om plannen niet door te laten gaan. Handhaving is een lastige, maar er wordt wel serieus aan gewerkt.

De heer Post is positief over het voorstel en hij is het eens met de SGP. Hij hoopt dat de maatregel biodiversiteit ook echt toegepast wordt. Verder vindt hij het geen probleem als van de prémantelzorgwoning een echte woning wordt gemaakt, want er is sprake van woningnood en deze staat in een omgeving met veel groen. Daar kan hij wel voor tekenen.

De heer Van der Horst citeert uit het antwoord van de technische vraag: "Getoetst aan de algemene uitgangspunten, moet het plan passen binnen het deelgebied van de omgevingsvisie, moet passen in de stedenbouwkundige opzet, moet passen in de ruimtelijke structuur van de omgeving en de woonmilieus moeten niet onevenredig worden aangetast." "Op deze punten lijkt het plan op deze locatie al niet haalbaar. Dit aantal woningen is in een agrarisch gebied al niet passend. Daarnaast zou het niet de gewenste kwaliteit opleveren en zou op het erf niet in voldoende parkeerplaatsen voorzien kunnen worden. In combinatie met een kleinschalig kampeerterrein is dit al helemaal niet haalbaar." Hij geeft aan dat het plan volgens het college zelf al niet haalbaar is en in zijn ogen ook eigenlijk niet.

Wethouder Engberts zegt dat dat antwoord hier niet over ging.

De heer Wijnne interrumpeert en vult aan dat dit wel de beantwoording is van vraag vijf, maar het gaat er om of het plan past onder de Kleinschalige Woningbouwinitiatieven. Daar past het dus niet onder. Maar het past wel onder het PVPO.

Wethouder Engberts zegt dat het antwoord daar ook mee begint. Maximaal 11 woningen realiseren zonder bepaalde voorwaarden lukt niet op deze plek. Dat komt omdat dit om het buitengebied gaat en dan kun je die aantallen niet realiseren. Maar hier wordt een andere afweging gemaakt. De vraag was ook 'Wat zijn de mogelijke gevolgen in combinatie met het beleid Kleinschalige woningbouwinitiatieven?' Daar is op geantwoord. Er is uitgegaan van maximaal 11 woningen bij kleinschalig.

Tweede termijn

Er zijn geen vragen in de tweede termijn

Afronding

De voorzitter rondt de bespreking van dit onderwerp af.

06. Opiniërend: herijking afwegingskader Programma Vitaal Platteland Oldebroek

Eerste termijn

De heer Van der Velde kan zich in veel dingen wel vinden, maar vindt ook dat het PVPO heel vaak tracht gelijk op te trekken met het beleid Kleinschalige woningbouwinitiatieven. Echter dat laatste is voor de hele gemeente, zowel binnen als buiten de bebouwde kom. Hij vindt dat het buitengebied echt een eigen aanpak verdient. Het maximum van 11 woningen wordt genoemd, maar hij pleit ervoor om dit naar beneden te halen. 11 woningen in het buitengebied is een minidorpje als je dat op één locatie plaatst en dat is niet gewenst. Misschien moet er een aparte vergadering voor gehouden worden, zelf pleit hij voor een maximum van vier. Hij ziet het programma graag als mogelijkheid voor de inwoners om het gebruik van het erf te veranderen binnen de wenselijke invloeden voor het buitengebied. Het pluspuntenprogramma, waarbij meer woningen tot wel 11 kunnen worden toegevoegd, nodigt volgens hem projectontwikkelaars van buitenaf aan tot een niet te stoppen winstbejag.

De heer Wijnne interrumpeert. De heer Van der Velde heeft het vaker over de aantallen gehad. Als je voor vier woningen kiest, krijg je misschien wel dat mensen juist uit financieel bejag voor vier grote woningen gaan. Dan krijg je dus weer grote woningen terwijl we juist kleine, betaalbare woningen nodig hebben. Zou je niet beter naar bouwoppervlak kunnen kijken? Juist door kleiner te bouwen komen er misschien mooie initiatieven voor jongeren.

De heer Van der Horst vindt het een goed argument van de heer Wijnne. De vraag is wat we willen. Misschien kan er ook aan een inhoudsmaat gedacht worden in plaats van oppervlakte. Wat wensen we nu eigenlijk?

De heer Van der Velde: voor hem is vooral de impact op de omgeving belangrijk. Als een agrarische locatie van één woning verandert in meerdere woningen, heeft dat veel impact op de omgeving qua extra verkeersbewegingen, leefgeluiden enz. Juist om de aantrekkelijkheid van het buitengebied te houden moet je daar wel paal en perk aan stellen. Die vier woningen zouden voor inwoners met een lokale of sociale binding moeten zijn. Dat betekent dan dat in de meeste gevallen lokaal weer een woning vrij komt. Die valt dan vaak in een goedkoper segment en komt ook weer op de markt. Volgens hem zit er een kettingwerking in. Oppervlakte en grootte is ook van belang, maar ook moeten de hoogtes meegenomen worden.

De heer Heddema is blij met deze opiniërende nota. Hij is blij met punt drie, dat nieuwe mogelijkheden biedt tot bouwen in het buitengebied, onder voorwaarden. Behalve dat gekeken wordt naar individuele aanvragen, moet ook gekeken worden naar de samenhang met andere ontwikkelingen. Hij noemt de Zuiderzeestraatweg. Als je daar verschillende initiatieven naast elkaar gaat krijgen, ontstaat er een heel ander beeld wat verder gaat dan één perceel. Het is juist het geheel waar hij graag aandacht voor vraagt. Het kan ook verrommeling tot gevolg hebben als er aan initiatiefnemers gevraagd wordt om natuurontwikkeling toe te passen als boomgaarden, poelen, wandelpaden etc. Voor het perceel kan dit geslaagd zijn, maar in samenhang met andere initiatieven misschien wel niet. Hij noemt ook weer de zichtlijnen. Als het gaat om kwaliteit toevoegen, kun je discussiëren over wat kwaliteit is. Daar wordt verschillend over gedacht. Hij ziet graag de toevoeging dat een zichtlijn vanuit lintbebouwing naar het achtergebied ook als kwaliteit gezien wordt. Dat had hij graag expliciet teruggezien in het stuk. Hij is blij met het onderscheid wat aangebracht is tussen een bepaalde basisinspanning en de pluselementen. Het mag wat hem betreft nog wel wat duidelijker. Met de toevoeging dat er een samenhang kan zijn, die gewenst dan wel ongewenst kan zijn in samenhang met andere initiatieven in de omgeving. Alles overziend vindt hij dat er een grote stap vooruit wordt gemaakt.

Wethouder Engberts vraagt zich af wanneer de samenhang aan de orde is. Wanneer zijn er meerdere initiatieven bekend op dezelfde locatie? Dat is afhankelijk van initiatiefnemers. En als de verzoeken twee jaar achter elkaar aan komen, wordt het lastig. En hoe moet de gemeente hier in sturen? Als het gaat over verrommeling, dan wordt de natuur en biodiversiteit genoemd. Hij weet dat andere partijen hier heel anders over denken. Hij komt hier nog op terug, omdat de opdracht hoe hiermee om te gaan er nog ligt. Hij wil wel aan de raad vragen wat de definitie van verrommeling is. Over de zichtlijnen als extra kwaliteit: een zichtlijn toevoegen is dus een plus?

De heer Heddema beaamt dit.

De heer Post reageert, want hij voelde zich aangesproken. Natuur en biodiversiteit vindt hij zeker niet onder verrommeling vallen.

De heer Heddema wil de heer Post geruststellen en zegt dat verrommeling niet per se een negatieve kwalificatie is, maar wel in samenhang mét. Als er een aantal initiatieven naast elkaar ontstaat, en iedereen doet op dat stukje wat anders op het gebied van biodiversiteit, dan is er geen samenhang. Misschien kan in totaliteit dan meer kwaliteit worden bereikt. Hij snapt de wethouder wel dat dit lastig is, maar hij vindt het wel belangrijk dat de wethouder in ieder geval een poging doet om dit punt op te nemen in het stuk.

De heer Wijnne vindt het goed dat het afwegingskader zo concreet wordt. Er worden goede elementen toegevoegd. Het is wel belangrijk dat helder is onder welk beleid initiatiefnemers vallen. Er zijn nu meerdere wegen die bewandeld kunnen worden. Hij is zelf groot voorstander van keukentafelgesprekken om op locatie met initiatiefnemers het

gesprek aan te gaan. Verder is het goed dat er een lage drempel is voor een conceptverzoek, dat mensen zonder al te veel kosten te maken een gesprek kunnen voeren over wat er eventueel mogelijk is. Zodat nog niet gelijk alles vaststaat. Ook een heldere planning met de initiatiefnemer is belangrijk.

De heer Vlieger is positief over dit afwegingskader. Het is wat hem betreft een levend document wat zo nodig aangepast kan worden. Het is goed dat we aangeven dat we wel een stukje compensatie willen zien, ook al willen we graag woningbouw. Nu is het helder wat die compensatie moet inhouden. Het is een helder afwegingskader wat meer handvaten geeft aan initiatiefnemers hoe ermee om te gaan. Wat betreft de aanpak van afhandelingen van initiatieven: hij vindt dit een goed voorstel waarin de laagdrempeligheid van groot belang is, om in een voorstadium al goed met elkaar in gesprek te gaan. Dit voorkomt veel strubbelingen in het vervolgproces. Hij denkt graag in mogelijkheden en wat hem betreft mag hier zoveel mogelijk invulling aan gegeven worden.

De heer Van Oene kan zich grotendeels bij de anderen aansluiten. Het is goed dat als er een stapje extra wordt gedaan, er meer mogelijk is. We staan voor bepaalde opgaven. Dus dat doelgroepen als senioren en jongeren worden opgenomen in het PVPO, dat de biodiversiteit aan bod komt, natuurelementen worden toegevoegd en er aandacht is voor klimaat is goed. In het kader over de pluselementen ziet hij dat er best wel concrete cijfers aan gehangen worden. Hij noemt wat voorbeelden. Wat hij tegelijkertijd merkt, is dat er discussie kan ontstaan op bepaalde vlakken of er wel voldaan wordt aan de doelstelling. Wat de ene partij ziet als een kwaliteitsverbetering, ziet de andere partij dat niet. Vooral op het punt van versterken van landschappelijke kwaliteit of ruimtekwaliteiten, maar ook architectonische kwaliteiten ziet hij een paar valkuilen. Bijvoorbeeld punt vier van het pluselement: 'Bij het versterken van landschappelijke kwaliteiten worden extra landschappelijke maatregelen uitgevoerd.' Als er verplicht landschappelijke elementen worden ingevoerd is er dus sprake van versterking. Dat vindt hij allemaal vrij vaag en daar kan wel eens discussie over ontstaan. Dat ziet hij ook terug in de stukken die horen bij Zuiderzeestraatweg 342. Hij citeert: 'De bebouwing van de nieuwe woonblokken kenmerkt zich door een eenvoudige doch duidelijke hoofdvorm met natuurlijke materialen passend in het straatbeeld van de Zuiderzeestraatweg.' Wat het straatbeeld is van die Zuiderzeestraatweg komt echter in het hele stuk niet voor. De heer Heddema zegt dat de Zuiderzeestraatweg zich kenmerkt door boerderijen met een rieten kap, laagbouw. Maar de wethouder heeft misschien wel een grote zwarte kubus in zijn hoofd. Een ander voorbeeld: 'We willen ervoor zorgen dat landschappelijke en cultuurhistorische karaktereigenschappen zichtbaar en voelbaar zijn.' Maar wat dit dan zijn, wordt niet benoemd. Nog één: 'Ook zullen de bijgebouwen een karakteristieke uitstraling hebben die bijdragen aan het straatbeeld.' Maar het straatbeeld is niet gedefinieerd. De landschapsarchitect zegt hier ook iets over in het geval van de Brandsweg en de Zuiderzeestraatweg op het punt van esthetiek: 'Cultuurhistorische elementen zijn aanwezig, maar ze zijn niet herkenbaar. Het oogt momenteel rommelig.' Dan zou je toch graag in zo'n stuk willen zien hoe ervoor gezorgd wordt dat het minder rommelig oogt? Of hoe de cultuurhistorische elementen die in het landschap aanwezig kunnen zijn, beter naar voren komen? Hij vond het ook heel bijzonder dat bij huisnr. 342 Zuiderzeestraatweg de landschapsarchitect aangaf dat er dicht bij de bouwstijl van het hoofdgebouw gebleven moest worden. Maar als je dan op pagina 24 kijkt bij 'inspiratie voor nieuwbouw', dan zie je allemaal panden die met zwart hout bekleed zijn en een stalen kap hebben. Terwijl het hoofdgebouw een boerderij is uit 1880 met steen, luiken en een rieten kap. We hebben een beeld bij het buitengebied wat aansluit bij de identiteit van de gemeente. Maar het programma slaagt er nog niet in om die identiteit goed vast te leggen. Bij de Brandsweg probeerde de heer Kemp dat punt ook te maken. Je kan erover discussiëren als het gaat om kwaliteitsverbetering. Want als je vanaf de zijkant naar het perceel kijkt, krijg je straks een twee-onder-een kapwoning en schuren. De bouwdichtheid van het perceel neemt dus toe. Dat zou een argument kunnen zijn tegen het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Maar dan zegt de wethouder waarschijnlijk dat er 850m² aan kippenschuur wordt ingeleverd. En een boomgaard levert ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hij wil dat er goed nagedacht wordt in dit programma over hoe de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt. De VVD wil graag de omgeving veel meer meenemen. Past het in de omgeving en sluit het aan bij bestaande architectuur? Hij hoopt dat hij bij het vaststellen dit terug gaat zien.

De heer Heddema vraagt aan de heer Van Oene: Zou het dan niet beter zijn om ons meer te richten op professionals die daarover een oordeel geven? En dat niet per se in handen van de raad leggen?

De heer Van Oene deelt deze visie niet. Omdat een landschapsarchitect ook tegenstrijdige adviezen kan geven, zoals hij eerder genoemd heeft. Iets wat deze als karakteristiek omschrijft kan overal bij wijze van spreken gebouwd worden. Hij is ervan overtuigd dat er een bouwstijl is die kenmerkend is voor de Noord-Veluwe. Over smaak valt te twisten, maar aan de andere kant: architectuur heeft invloed op je identiteit. Het is subjectief en je moet niet verzanden in details. Echter over de stijl waarin gebouwd moet worden kan je wel richtlijnen meegeven.

De heer Van der Horst vindt dat er veel goede dingen in staan, maar ook hij vroeg zich af of dit wel het duidelijke kader is waarmee gewerkt moet worden en of de beoordeling op deze wijze niet te subjectief wordt. Hij volgt de lijn van de heer Van Oene. Hij constateert ook dat de tekst erg globaal en abstract is op bepaalde vlakken. Het mag wel wat

concreter, echter hij wil ook niet alles dichttimmeren met regels. En vraagt hij zich af of dit de juiste tool is om aan de ambtenaren mee te geven bij de afwegingen die ze gaan maken. Hoe objectiever het document is, hoe makkelijker de afweging te maken en te onderbouwen is. Er dient bijvoorbeeld sprake te zijn van vermindering van het te bouwen oppervlak. Gaat het dan om één vierkante meter, of is dat meer? Het is te onduidelijk. En zo kan hij nog wel wat voorbeelden noemen. En op welke basis waardeert je de pluspunten die staan vermeld? Het hoeft geen invulwerk te worden. Hij heeft liever dat het langs de kaders van het beleid wordt gelegd.

De heer Post juicht het PVPO toe, er is meer ruimte voor maatwerk. Bouwen heeft altijd impact en hij denkt dat het vanavond gaat over hoe je daarmee omgaat. Er is heel duidelijk een verkiezingsbelofte gedaan om te gaan bouwen. Hij roept op hier heel constructief en proactief op in te zetten, en tegelijk te kijken naar de hele context. Hij refereert aan het verhaal van ABO. Hij zou ook willen dat het PVPO iets concreter wordt. Wat hem betreft mogen de eisen nog zwaarder. Een aantal pluspunten ziet hij graag als basiselementen. Vooral pluspunt vijf, biodiversiteit. Of klimaatadaptieve maatregelen, pluspunt zes. Een plan rondom beplanting mag nog wel iets duidelijker erin staan. Als laatste heeft hij een zorg. Hij vraagt zich af of het ambtelijke apparaat in staat is om dit uit te voeren. Er staan veel vacatures open. Het zou jammer zijn als er mooie aanvragen liggen die erg lang moeten wachten.

Wethouder Engberts geeft aan dat er ingezet wordt op het werven van personeel. Het beleid moet niet afgestemd worden op de vraag of er wel capaciteit voor is. Als verwacht wordt dat er extra capaciteit nodig is voor de plannen die er aan komen, dan wordt intern gekeken hoe mensen hiervoor aangetrokken kunnen worden. Het beleid moet wel eerst vastgesteld worden en dan kan misschien gelijktijdig gekeken worden wat voor arbeidsuren daarbij horen.

Tweede termijn

Er zijn geen vragen in de tweede termijn.

Afronding

De voorzitter rondt de bespreking van dit punt af.

07. Informatief: eindevaluatie project Onrechtmatig Grondgebruik

Eerste termijn

Mevrouw Van den Bosch: Het project kende een valse start. Inwoners deden terecht hun beklag over de manier waarop ze benaderd werden. Het was terecht dat CVO dit onderwerp agendeerde. Het is een mooie stap dat het college toegeeft dat er veel niet goed is gegaan. Er zijn veel verbeterpunten aangereikt die door het college zijn meegenomen en toegepast. Daardoor is de overige afhandeling veel soepeler verlopen. Ook hier blijkt maar weer dat communicatie en onderlinge samenwerking van essentieel belang is. Het is goed om te lezen dat er vanaf heden elke vijf jaar een scan zal plaatsvinden op oneigenlijk grondgebruik. Ze roept op om dit ook echt te laten gebeuren en het niet te laten versloffen zodat er weer achter de feiten aan gelopen wordt. Laten we lering trekken uit dit project voor eventueel nieuwe grootschalige projecten.

De heer Vlieger: Het traject is nagenoeg afgerond, op een enkel dossier na. De raad vond het belangrijk dat dit moest gebeuren, maar het heeft wel aangetoond dat het van groot belang is te kijken naar hoe dit soort processen in de toekomst vormgegeven worden. Communicatie en helderheid verschaffen is belangrijk. Er was terecht kritiek en het is goed dat het tussentijds is aangepast. Uiteindelijk zijn we tot een mooi resultaat en afronding gekomen.

De heer Van Oene zegt dat op pagina drie van de eindevaluatie wordt aangegeven dat het niet zo is dat na de tussentijdse evaluatie ineens heel coulant werd omgegaan met het beoordelen van het aangeleverde bewijsmateriaal. Wel kwam de stroom van bewijsmateriaal op gang en voldeed deze ook vaak aan de criteria. Hij vraagt zich af of het college bedacht heeft wat de oorzaak hiervan is. In de conclusie staat dat de gemeente met de opgedane ervaring in de toekomst beter in staat is om soortgelijke processen beheersbaar te maken. Hij vraagt of het college kort kan terugblikken op de uitvoering van de opdracht en de samenwerking met het adviesbureau.

Wethouder Engberts denkt dat er meer duidelijkheid is gegeven over het aan te voeren bewijsmateriaal. Er is duidelijker gecommuniceerd waaraan de informatie moest voldoen.

Met het adviesbureau zijn gesprekken geweest. De opdracht liep af en de ambtelijke organisatie heeft het laatste deel zelf getrokken. In de aanbeveling staat dat als we dit vaker en consequenter uitvoeren, er geen extern bureau meer nodig is. Dan wordt het behapbaar. Ook zijn brieven in fases gestuurd. Er wordt niet nog een keer teruggekeken naar het hele proces. Wel komt nog het onderwerp verrommeling aan bod en daar is het ook van uiterst belang dat we gaan definiëren wat dat eigenlijk is. Dat niet het college weer een onduidelijke opdracht meekrijgt die niet helder en transparant weggezet kan worden bij eventueel een extern bureau.

De heer Van Oene vindt het interessant dat de wethouder de duidelijkheid van de opdracht benoemt. Denkt hij dat daardoor ook in de eerste fase de fouten zijn ontstaan?

Wethouder Engbert zegt dat dit zeker zo is.

De heer Van der Horst heeft geen aanvullingen en sluit zich aan bij ChristenUnie en SGP.

De heer Post zegt hetzelfde.

De heer De Nooijer gaat terug naar 2022. Zijn fractie vroeg zich toen af of het wel zin had om zaken aan te dragen, omdat hij niet aan kon haken bij de formatie. Toen kwamen er inwoners naar hen toe die problemen aandroegen die ze met de gemeente hadden. Dat had met dit project te maken. Mensen die onbewust grond in bezit hadden van de gemeente en een brief op de mat kregen met de keus: of grond afstaan, of vele duizenden euro's betalen. De gemeente had goede redenen om dit te doen, maar er ging ontzettend veel fout. Vooral zaken omtrent de communicatie en de uitvoering van het project. Bij communicatie wordt vaker de vinger gelegd. Bijvoorbeeld als het gaat om het direct reageren naar inwoners. Dit gaat om problemen die er tot op de dag van vandaag zijn. Maar specifiek op dit project is er op een gegeven moment wel voortvarend mee aan de slag gegaan. De heer Vroombout kaartte het aan de in de commissie en andere partijen wilden er ook over spreken. Uiteindelijk werd het probleem opgepakt, werd het project on hold gezet en er werd een tussentijdse evaluatie gehouden. Dat heeft zijn vruchten afgeworpen. Hij ziet dat er lering wordt getrokken uit zaken die niet goed zijn gegaan. En zaken die niet goed zijn gegaan, worden ook ruiterlijk erkend. Daar wil hij het college voor prijzen. Het was belangrijk om aan te kaarten destijds. Want als dat niet was gebeurd, had de raad hier van het college nooit wat over gehoord. Want het project was al in volle gang. Dat er nu toch verbetering is gekomen, geeft aan dat het belangrijk is om kritisch mee te kijken, ook als oppositiepartij. Sommige dingen zijn ook heel makkelijk te voorkomen. De brochure die bij honderden mensen op de mat is gevallen die onterecht grond van de gemeente in bezit hadden, begon met iets als de verjaringstermijn. Maar er zijn twee termijnen, één van 20 jaar en één van 10 jaar. Er werd begonnen met die van 20 jaar. Dat schiet bij inwoners in het verkeerde keelgat. Dit soort zaken kun je veel beter aanpakken als je redeneert hoe je als gemeente dienstbaar kunt zijn en de burger tegemoet kunt komen. En vooral uitgaan van een burger die te vertrouwen is. Dan voelen inwoners zich namelijk serieus genomen. Hij is blij met deze eindevaluatie en is ook blij dat deze interventie met behulp van alle andere partijen en insprekers die zaken hebben aangedragen een stuk beter is gegaan. Laat het een leerpunt zijn voor de volgende keer.

De heer Sanders dankt ook het CVO voor het agenderen destijds. De impact moge duidelijk zijn voor de inwoners. Heel veel hebben er slapeloze nachten van gehad en hebben een gemeente ervaren die lijnrecht tegenover hen stond. Hij vindt het goed om te lezen dat er leerpunten uit getrokken worden. Al vindt hij veel zaken als bijvoorbeeld communicatie normaal. Blijkbaar is dat dus niet zo normaal als hij bedacht had. Hij mist een beetje de reactie vanuit de gemeente naar de inwoners zelf. Hij leest niet dat men het betreurt en ziet ook geen reactie naar de inwoners toe. Dat had hij wel verwacht en hij hoopt dat dat nog kan komen.

Wethouder Engberts gaat hier zeker over nadenken.

Tweede termijn

Er zijn geen vragen in de tweede termijn.

Afronding

De voorzitter rondt de bespreking van het onderwerp af.

08. Actualiteiten regionale samenwerkingen, w.o. Kop van de Veluwe, regio Zwolle

De heer Kemp heeft een opmerking over de zaken die Oldebroek zelf heeft ingebracht in de Regiodeal. Dat gaat om beveiliging van de Voskuil, de Smart Energy Hub en de ervencoach. Dat laatste spreekt hem bijzonder aan en daar is goed over gesproken. Het idee is om twee fte ervencoaches voor de Kop van de Veluwe aan te stellen. Er staat alleen bij dat de coaches op verzoek worden ingezet. Dat vindt hij wat vrijblijvend. Hij wil er een veel meer proactieve houding aan geven. Hij verwacht die houding ook van een ervencoach en hij wil tevens dat bij het geven van de opdracht een aantal zaken meegenomen worden. Belangrijkste punten zijn ondermijning en bedreigingen in het buitengebied. Als die coaches keukentafelgesprekken hebben op de erven, dan moet daar echt oog voor zijn. Dit zijn namelijk de enige ambtenaren die daadwerkelijk op het erf van een boerderij komen.

09. Terugblik raads gesprekken en informatiebijeenkomsten

-

10. Mededelingen en inlichtingen college

Geen.

11. Rondvraag

Geen.

12. Verslag vorige vergadering en langetermijnagenda

Er zijn geen opmerkingen, het verslag van de vergadering van 19 juni 2024 wordt ongewijzigd vastgesteld.

Over de langetermijnagenda zijn nog wat vragen.

De heer Heddema was geschokt toen hij las wat het college opschreef (bij motie M 022), om een studie naar een haalbaarheidsonderzoek van de rondweg ten noorden van de kern Oldebroek te verrichten en daarmee ook de locatieontwikkeling van woningbouw mee te nemen. Er is in meerderheid een motie aangenomen, ook gesteund door één van de grote coalitiepartijen. De raad wilde in Q1 2024 een opzet zien op welke manier de wethouder het haalbaarheidsonderzoek gaat verrichten. De wethouder gaf aan dat hij dat niet haalde. Toen is Q2 voorgesteld. Toen is toegezegd dat de opzet in Q3 gedeeld zou worden. Nu leest hij dat de wethouder voorstelt dat in Q1 2025 twee onderzoeken lopen om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de verwachte verkeersstromen, zonder en met een rondweg en om inzicht te krijgen welke paden bewandeld moeten worden om een rondweg te realiseren. Zo lapt hij toch de motie aan zijn laars? In hoeverre krijgt de raad een antwoord op de motie? Hier wordt de afspraak teniet gedaan en verlegd naar Q1 2025. Hij vindt dit niet kunnen.

Wethouder Engberts heeft naar de komende ontwikkelingen onderzoeken laten doen. Voor die ontwikkelvisie heeft adviesbureau Goudappel en Coffeng een doorrekening gemaakt, inclusief de ontwikkeling Oldebroek-Centrum. Dit om een beeld te krijgen van wanneer de Zuiderzeestraatweg te vol wordt. Tegelijk is gevraagd of een rondweg zoals nu ingetekend wordt, voldoende rust en ruimte gaat geven aan de huidige Zuiderzeestraatweg. De rapportage van dit onderzoek wordt nu afgerond en komt binnenkort naar de raad toe. De conclusie is al dat een rondweg een goed alternatief is en de Zuiderzeestraatweg aanmerkelijk rustiger maakt. Vooral als je de noordelijke ontwikkeling erbij neemt. Het betrokken bureau AT Osborne gaat in beeld brengen welke partijen er nodig zijn, waarvoor gelobbyd moet worden en welke procedures op ons afkomen. Met dit bureau heeft het college de tweede helft van september een inhoudelijk gesprek. Dit is dus de stand van zaken. In de motie werd gefocust op het proces en dat wordt nu gedaan door dit bureau.

De heer Heddema dankt voor dit verhaal, maar het geeft geen antwoord op de inhoud van de motie. De wethouder heeft eerder toegezegd dat hij de opzet van het onderzoek naar de rondweg zou delen met de raad in Q3. Dat had hij graag hier gelezen, maar dat staat er niet. Zijn vraag blijft wanneer hij dit nu krijgt.

Wethouder Engberts komt hier deze maand op terug.

De heer Heddema vindt dan deze tekst niet kloppen. Er staat een groen vinkje bij. Het geeft geen antwoord op de vraag. De afspraak in de langetermijnagenda moet zijn dat de wethouder dit toezegt in Q3.

De voorzitter denkt dat dit met deze toezegging van de wethouder gebeurd is.

De heer Sanders heeft een vraag over punt 26, pagina 12. Het gaat om de oproep om met de netbeheerders voor meer prioriteit te zorgen voor woningbouw en ondernemers. En actief te zoeken naar innovatieve oplossingen om het net te kunnen ontlasten, zoals de Smart Energy Hubs. Er wordt aangegeven dat de provincie een regionaal Energy Board organiseert waarbij provincie, gemeenten en netbeheerders samen knelpunten prioriteren. Maar volgens hem haalt dit niet het punt weg dat er steeds overlegd moet worden. Plus dat er wel meer innovatieve oplossingen zijn dan één Smart Energy Hub. Er zijn veel meer zaken, waardoor dit punt wat hem betreft nog niet van de agenda af moet.

Wethouder Flier zegt dat deze problematiek zeker nog niet is afgerond. Maar wat op de agenda staat is de vraag of er invulling wordt gegeven aan de motie en dat gebeurt zeker wel. De Energy Board gaat veel verder dan alleen de knelpunten aangeven, want die zijn wel bekend onderhand. De analyse van de netbeheerder was vorig jaar anders dan dit jaar. Op dit moment is er een actieplan vanuit de provincie om te kijken aan welke oplossingen gedacht moet worden om deze problematiek draagbaar te maken voor de komende jaren. Er staat een groen vinkje omdat er uitvoering gegeven wordt aan de opdracht.

De heer Sanders wil het toch graag laten staan omdat de actie nog open staat.

De heer Kemp zegt dat hij er technisch gezien vanaf kan.

De heer Van der Horst is het hier mee eens. Hij gaat ervan uit dat de wethouder actief informeert als het gaat om de netcongestie. Dat is al toegezegd, dus wat hem betreft is het niet zinvol om het er op te laten staan.

De heer Van der Velde denkt dat het duidelijk inzichtelijk blijft als het op de lijst blijft staan.

De voorzitter stelt voor om het er voor nu nog op te laten staan, dan kan het punt een volgende keer weer beoordeeld worden.

13. Afsluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 23.15u.

Verslag ongewijzigd vastgesteld op 16 oktober 2024.

, griffier J. Tabak.